

GE_GERICHTE ACJC/889/2013 vom 17. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_889_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/889/2013 du 17 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/889/2013 del 17 luglio 2013

Erwägungen

E. 1.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1; 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1). En l'espèce, le loyer, charges non comprises, a été fixé à 32'400 fr. par an. En conséquence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours, écrit et motivé, ce dernier est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). S'agissant d'une procédure en annulation de congé introduite dans le délai légal de trente jours (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). La rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque le juge est tenu, en vertu de l'art. 247 al. 2 CPC, d'établir les faits d'office (ATF 138 III 625; arrêt du Tribunal fédéral 4A_123/2012 du 29 octobre 2012 consid. 4).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante allègue, pour la première fois en appel, des difficultés financières et une situation aisée de la locataire pour contester l'annulation du

- 6/13 -

C/1270/2011 congé. Ainsi qu'il sera exposé ci-après (cf. consid. 3), ces éléments, qui paraissent avoir été invoqués de manière tardive, ne sont, en tout état de cause, pas

pertinents pour déterminer la validité du congé. En ce qui concerne la prolongation de bail sollicitée par la locataire dans sa requête du 16 novembre 2011, elle ne peut être accordée qu'à la condition que la fin du bail ait pour elle des conséquences pénibles sans que les intérêts de la bail- leresse le justifient (art. 272 al. 1 CO). Cette dernière, alors assistée d'un man- dataire professionnellement qualifié (art. 68 al. 2 let. d CPC; 15 LaCC; cf. ég. art. 10 aLaCC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 430 aLPC), ne pouvait ainsi ignorer qu'il lui appartenait de faire valoir, devant le Tribunal déjà, d'éventuels motifs justifiant un besoin pressant de vendre son appartement. Il lui incombait également de se prévaloir, à ce stade, de tous les éléments pertinents en vue de contrer les argu- ments de la locataire portant sur les conséquences pénibles de la fin du bail pour elle. Par conséquent, les faits nouveaux allégués par l'appelante sur la situation financière des parties sont irrecevables, dans la mesure où ils auraient pu et dû être invoqués en première instance. Il en va de même de la pièce nouvelle produite en appel, dès lors qu'elle date du 2 mai 2011. Le Tribunal n'a à cet égard pas violé son devoir d'interpellation (art. 247 al. 1 CPC), puisque la bailleresse s'en est remis à la justice s'agissant de la durée de la prolongation requise par la locataire et n'a rien allégué au sujet des circonstances susceptibles de la limiter.

E. 2.3

Il ne sera pas fait droit aux mesures d'instruction sollicitées en appel par la bailleresse, puisqu'elles portent sur des faits nouveaux irrecevables.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir notamment violé les art. 27 Cst. (liberté économique) et 271 al. 1 CO (annulabilité du congé) en retenant que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi du fait qu'il y aurait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

E. 3.1

Il y a tout d'abord lieu d'observer que l'on se trouve en présence d'un congé ordinaire, donné en respectant le préavis convenu et l'échéance du contrat. Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun à la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2;

- 7/13 -

C/1270/2011 4A_631/2010 du 4 février 2011 consid. 2.3). La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Lorsque le congé pour l'échéance est donné par le propriétaire - comme c'est le cas en l'espèce -, il lui permet de recouvrer la possession de la chose, que ce soit pour la vendre avec profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ

2003 I p. 261), pour la relouer à un nouveau locataire moyennant un loyer plus élevé mais non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), pour effectuer des travaux (ATF 135 III 112 consid. 4.2) ou pour en changer l'affectation (ATF 136 III 190 consid. 3).

E. 3.1.1

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Doit être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui est purement chicanier ou encore qui est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Un congé donné par le bailleur pour des motifs économiques, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation économique (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; 136 III 190 consid. 2 p. 192). Le congé n'est pas annulable du seul fait que le choix qui a été opéré n'est pas celui qui apparaît le plus opportun à un tiers observateur (cf. ATF 136 III 190 consid. 3 in fine). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux loués; la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une prolongation du bail. Partant, il est sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêts du Tribunal fédéral déjà cités 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1).

- 8/13 -

C/1270/2011 Une annulation du congé est toutefois justifiée en cas de disproportion manifeste des intérêts en présence. Des intérêts purement financiers peuvent être en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible. Le Tribunal fédéral a ainsi admis l'annulabilité d'un congé donné à des locataires, âgés tous deux de 77 ans, dont l'un était gravement malade, et qui occupaient l'appartement avec leur fils de 49 ans atteint d'importants problèmes neurologiques (arrêt du Tribunal fédéral A4_300/2010 du 2 décembre 2010 consid. 4.3).

E. 3.2

Dans l'arrêt ACJC/965/2012 du 29 juin 2012 - dont se prévaut l'intimée -, la Cour de céans avait admis le caractère abusif d'un congé pour le motif que la bailleresse se livrait à la spéculation immobilière, réalisant d'importants profits entre l'achat et la vente des appartements. Elle avait ainsi considéré être en présence d'une disproportion manifeste des intérêts des parties. Cette décision a fait l'objet d'un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, lequel a annulé, par arrêt 4A_484/2012 du 28 février 2013, la décision cantonale et admis la validité du congé. Après avoir rappelé les principes jurisprudentiels énoncés ci-dessus (cf. consid. 3.1), le Tribunal fédéral a estimé que le raisonnement de la Cour violait la liberté économique du bailleur (art. 27 Cst.), ainsi que l'art. 271 al. 1 CO, dès lors qu'il n'y avait aucune disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du

Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ss).

E. 3.3

En l'espèce, compte tenu de ce qui précède, l'argumentation du Tribunal ne peut être suivie, puisqu'elle entrave l'activité économique de l'appelante et viole ainsi sa liberté économique, garantie par l'art. 27 Cst. Par ailleurs, il n'est pas contestable que la vente isolée d'un appartement - donc plus probablement à une personne souhaitant l'habiter elle-même - est plus facile si le logement est libre de tout occupant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.3; 4C.176/2004 consid. 2.2; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3). L'appelante a donc un intérêt économique à voir la locataire quitter le logement. Quant à cette dernière, elle a soutenu que le seul inconvénient résultant pour elle du congé consistait à devoir déménager alors que la bailleuse ne justifiait d'aucun intérêt digne de protection. Elle n'a ainsi fait valoir aucune difficulté financière particulière, ni problème de santé, ni même besoin impérieux de se loger à proximité de l'endroit où elle habite actuellement. Dans ces circonstances, on ne saurait admettre une disproportion choquante entre les intérêts en présence. Le Tribunal a par conséquent violé l'art. 271 al. 1 CO en admettant le contraire.

E. 3.4

A juste titre, la locataire ne reprend pas en appel son argumentation liée à un prétendu congé-représailles (art. 271a al. 1 let a CO), donné peu de temps après qu'elle a fait valoir des prétentions découlant du bail, à savoir des défauts affectant la pharmacie de la salle de bains et la baignoire. A l'instar du Tribunal, il y a en effet lieu de nier le lien de connexité entre ces prétentions portant sur des travaux

- 9/13 -

C/1270/2011 de peu d'importance et le congé, la locataire n'ayant au surplus pas réitéré ses plaintes auprès de la nouvelle régie. En outre, la bailleuse a d'emblée précisé qu'elle résiliait le bail de la locataire afin de vendre à de meilleures conditions. Tout au long de la procédure, le motif invoqué n'a pas varié. Enfin, rien n'indique que ce motif ne serait pas réel et constituerait un pur prétexte (cf. les principes jurisprudentiels énoncés au consid. 3.1.2 sur l'art. 271 al. 1 CO).

E. 3.5

C'est donc à tort que le Tribunal a admis l'annulabilité du congé. Le jugement entrepris sera par conséquent annulé et la résiliation donnée à la locataire, par avis officiel du 17 décembre 2010 pour le 30 septembre 2011, validée.

E. 4

Au vu de ce qui précède, la question de l'octroi d'une prolongation de bail doit être examinée.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties, ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le

marché local du logement et locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire. Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4; 116 II 446 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; 4A_452/2010 du 22 novembre 2010 consid. 3). Pour déterminer la durée de la prolongation du bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Il doit donc se laisser guider par les règles de l'équité (art. 4 CC; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2).

- 10/13 -

C/1270/2011 Pour un bail de locaux d'habitation, la prolongation maximale est de quatre ans. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 272b al. 1 CO).

E. 4.2

En l'espèce, les rapports de bail qui lient les parties existent depuis le 1er octobre 1987, soit depuis presque 26 ans. Il s'agit incontestablement d'un bail de longue durée. La bailleuse n'a allégué aucune difficulté financière ou autre motif justifiant un besoin pressant de vendre l'appartement litigieux. Elle ne soutient pas non plus que le fait de différer le projet de vente pourrait avoir une incidence importante sur le prix obtenu. En revanche, la locataire, qui occupe l'appartement litigieux depuis longtemps, se retrouve dans la situation désagréable de devoir chercher un autre logement, déménager et s'adapter à un nouvel environnement. On ne saurait lui reprocher de ne pas avoir effectué de recherches pour trouver un nouveau logement, dès lors que, se fondant sur la jurisprudence cantonale, elle pouvait raisonnablement penser qu'elle était en droit de rester durablement dans l'appartement litigieux. Il convient ainsi de lui laisser un peu de temps pour trouver des locaux de remplacement, au vu de l'état du marché locatif à Genève. Compte tenu de ce qui précède et des intérêts des deux parties, une unique prolongation du bail de quatre ans se justifie. Elle tient compte de l'intérêt de l'appelante à pouvoir vendre son bien immobilier dans les meilleures circonstances dans un délai raisonnable et de l'intérêt de l'intimée à pouvoir trouver un appartement adéquat en remplacement de celui qu'elle loue depuis presque 26 ans. Le bail est donc prolongé jusqu'au 30 septembre 2015.

E. 5

La locataire sollicite la possibilité de résilier le bail durant la prolongation moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois. Selon l'art. 272d let. b CO, à défaut d'un jugement ou d'un accord contraire, le locataire peut résilier le bail durant la prolongation en observant un délai de trois mois pour le terme légal lorsque la prolongation dépasse une année. Par ailleurs, l'art. 272c al. 1 CO prévoit qu'une partie peut demander que

la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation. Ainsi, selon cette disposition, le juge peut, à la demande du locataire, raccourcir les préavis et termes de l'art. 272d CO. En statuant sur l'adaptation du contrat, le juge devra faire preuve d'une certaine retenue; ainsi, il ne doit pas aggraver les conséquences pénibles du congé pour le locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 793). Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il se justifie d'autoriser le locataire, dans le cadre d'une prolongation de bail supérieure à un an, à résilier son bail en

- 11/13 -

C/1270/2011 tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ACJC/1102/2006 du 9 octobre 2006 consid. 5).

E. 6

La locataire demande en outre, pour la première fois en appel et sans motiver sa demande, que le loyer soit adapté selon l'art. 272c CO. Cette conclusion est en tout état de cause irrecevable, puisqu'elle constitue une conclusion nouvelle au sens de l'art. 317 al. 2 CPC, dont les conditions ne sont pas réalisées. Au demeurant, aucun élément au dossier ne justifierait une adaptation du loyer. Il sera en conséquence pas fait droit à la demande de l'intimée.

E. 7

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

E. 8

La valeur litigieuse, déterminée au consid. 1.1 ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 12/13 -

C/1270/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1068/2012 rendu le 2 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1270/2011-3- OSB. Déclare irrecevables les faits nouveaux ainsi que la pièce nouvelle invoqués par A_____. Au fond : Annule ce jugement. Et statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié par avis officiel du 17 décembre 2010 avec effet au 30 septembre 2011 par A_____ à B_____, portant sur l'appartement de quatre pièces (n° _____), situé au 1er étage de l'immeuble sis _____ (Genève). Accorde à B_____ une unique prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 septembre 2015. Fixe le délai et le terme de résiliation durant ladite prolongation pour B_____ à un mois pour la fin d'un mois. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 13/13 -

C/1270/2011

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.